

Københavns Kommune
Att. Borgerrepræsentationens Sekretariat
Rådhuspladsen 1
1550 København V

17-12-2014

Tilsynet

Vedrørende Københavns Kommune

Statsforvaltningen har modtaget vedlagte henvendelse af 9. september 2014 fra Lars Börner i anledning af Københavns Kommunes brev af 7. marts 2014 vedrørende Andelsboligforeningen Grøndalsvænge.

Lars Börner har anført, at Københavns Kommune ved godkendelsen af vedtægterne i 1995 har tilladt, at Andelsboligforeningen Grøndalsvænge kan forme egne vedtægter, at andelsboligforeningen i 1972 frikøbte tilskudsdeklarationen, at Københavns Kommune derved har godkendt, at der kan ske overdragelse af andele med fortjeneste for så vidt angår husene, og at det ikke er korrekt, og at andelsboligforeningen har handlet imod gældende vedtægter.

Lars Börner har videre anført, at andelsboligforeningen i 2004 betalte sig fra hjemfaldspligten for 80 millioner kr., at Københavns Kommune ikke i den forbindelse gjorde andelsboligforeningen opmærksom på, at tidligere givne tilladelser ville blive inddraget, og at Københavns Kommunes handlen er helt urimelig og muligvis tillige magtfordrejning.

Det fremgår af brev af 7. marts 2014 fra Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, at bestemmelsen i skødernes punkt 6 er tinglyst på samtlige af foreningens ejendomme, at andelsboligforeningen ikke kan omdannes til ejerboliger, eftersom formålet – billige boliger – hermed forvanskes, at kommunen ifølge servitutterne skal godkende vedtægtsændringer for andelsboligforeningen, at dette senest er sket i 1995, og at blandt andet vedtægtsens § 6 om opgørelsen af andelsværdien er blevet ændret siden 1995 uden kommunens godkendelse.

Det fremgår endvidere af brev af 7. marts 2014 fra Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, at an-

Statsforvaltningen
Storetorv 10
6200 Aabenraa

JOURNAL NR.: 2014-613/2495

SAGSBEHANDLER: SUSHAN

DIREKTE TELEFON:

72 56 80 78

Telefon: 7256 7000

EAN-Nr. 5798000362222

tilsynet@statsforvaltningen.dk

www.statsforvaltningen.dk

EKSPEDITIONS- OG TELEFONTIDER

findes på

www.statsforvaltningen.dk/tider

delsværdierne er ansat ca. 393 millioner kr. højere, end de ville kunne fastsættes i henhold til de seneste vedtægter godkendt af kommunen, at andelsforeningen anmodes om at fremsende et udkast til vedtægter, der fastsætter andelsværdierne i overensstemmelse med de tidligere godkendte bestemmelser, dog tillagt frikøbsvederlaget, at det bør fremgå af vedtægterne, at kommunen skal godkende vedtægterne, og der skal henvises til de tinglyste skødebestemmelser, og at kommunen anmoder om andelsboligforeningens tilkendegivelse af, hvordan overprisproblematikken i forhold til de overdragelser, der er sket efter de ikke godkendte regler om prisfastsættelse, agtes håndteret.

På Andelsboligforeningen Grøndalsvænges hjemmeside ligger en redegørelse af 4. oktober 2014 udfærdiget af advokat Birgitte Grubbe, der var advokat for andelsboligforeningen i 2004 og stod for gennemførelsen af frikøbet af hjemfaldspligten og vedtægtsændringerne. Advokat Birgitte Grubbe repræsenterer ikke længere andelsboligforeningen.

Det fremgår af denne redegørelse side 31 blandt andet, at det er advokat Birgitte Grubbes vurdering, at forbuddet mod fortjeneste er pålagt ved kommunens forslag til vedtægtsændringer af 20. maj 1914 og begrundet i, at Grøndalsvænge fik et statslån efter lov nr. 84 af 21. april 1914 og senere fik anden offentlig støtte i form af statslån, tilskud og skattelempelse.

Det fremgår af § 1 i Lov om Laan til Byggeforeninger, nr. 84 af 21. april 1914, at "Byggeforeninger kan paa en Kommunes Anbefaling faa Laan af Stats-Laanefonden til Opførelse af billige og sunde Boliger for ubemidlede Personer af Arbejderklassen og økonomisk ligestillede, saasom mindre Jordbrugere, Haandværkere, næringsdrivende, Tjenestemænd o. l. i og nær Købstæderne (herunder København, Handelspladserne og Købstadmæssigt bebyggede Landsbyer)."

Endvidere fremgår det af lovens § 2, sidste punkt, at yderligere vilkår for långivningen fastsættes af finansministeren, som beskikker et tilsyn med de byggeforeninger, der søger om statslån.

Herudover fremgår det, at loven træder i kraft den 1. april 1914 og gælder til den 31. marts 1917.

Statsforvaltningen Hovedstaden, nu Statsforvaltningen, har den 10. januar 2007 i en anden tilsynssag afgivet en vejledende udtalelse til Københavns Kommune vedrørende

kommunernes adgang til efter kommunalfuldmagten at engagere sig i boligforsyning.

Der fremgår heraf blandt andet følgende:

"Sammenfattende skal statsforvaltningen vejledende udtale, at lægges det i overensstemmelse med Københavns Kommunes advokats brev af 29. november 2006 til grund, at "...pålæg af restriktioner, der kan sikre opførelse af boliger til en rimelig leje, vil indebære, at Københavns Kommune vil opnå en lavere pris end ved et salg uden restriktioner, således at der fremkommer et mindre provenu ved salg af grundarealerne.", er det statsforvaltningens opfattelse, at salg af grundarealer med restriktioner ikke lovligt kan finde sted, idet Københavns Kommune ikke har sådanne særlige forpligtelser over for den gruppe borgere, som Projekt 5x5 ifølge henvendelsen til statsamtet har til formål at tilvejebringe boliger til, at kommunen under varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge som anført.

Statsforvaltningen har ved vurderingen lagt vægt på, at en kommune efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis som udgangspunkt er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til boligforsyningen, medmindre der er lovhjemmel hertil.

Denne praksis er lagt til grund ved vedtagelsen af lov nr. 465 af 30. juni 1993 om kommunernes adgang til at erhverve boliger for at fremme udlændinges integration, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget (FT 1992-93, tillæg A, sp. 10476).

Statsforvaltningen finder således, at Københavns Kommune ikke efter kommunalfuldmagtsreglerne samt offentligretlige retsgrundsætninger om saglighed i forvaltningen ved salg af grundarealer kan fastsætte vilkår, der sikrer opførelse af boliger specielt til den gruppe borgere, som Projekt 5x5 ifølge henvendelsen til statsamtet har til formål at tilvejebringe boliger til, d.v.s. "...familier med årsindkomster i størrelsesordenen kr. 400.000 – 600.000 i nuværende prisniveau..."

Tilsvarende kan Københavns Kommune efter statsforvaltningens opfattelse ikke på anden vis påtage sig opgaver i relation til boligforsyningen i forhold til den nævnte gruppe borgere.

Sådanne initiativer vil således efter statsforvaltningens opfattelse kun kunne iværksættes, såfremt der tilvejebringes lovhjemmel herfor.

Statsforvaltningen finder, at de forhold af bl.a. demografisk, erhvervs-mæssig, trafik og miljømæssig karakter, der kan motivere et ønske for en kommune om at påtage sig opgaver i relation til boligforsyningen, ikke kan føre til et andet resultat."

Statsforvaltningen skal anmode Københavns Borgerrepræsentation om at afgive en udtalelse til sagen. Borgerrepræ-

præsentationen anmodes om særligt at komme ind på, med hvilken begrundelse og med hvilken lovhjemmel bestemmelsen i skødernes punkt 6 om forbud mod fortjeneste blev pålagt Grøndalsvænge, og med hvilken lovhjemmel Københavns Kommune i dag vil påtage sig opgaver i relation til boligforsyningen ved at sikre håndhævelsen af forbuddet mod fortjeneste ved videresalg.

Der henvises til, at Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen ved brev af 7. marts 2014 til Grøndalsvænge Andelsboligforening har henvist til målsætningen om at sikre billige boliger.

Vi anmoder om at modtage udtalelsen inden 2 måneder sammen med eventuelle relevante akter.

Med venlig hilsen



Susanne Hansgaard
fuldmægtig